

Междинен самостоятелен финансов отчет

Премиер Фонд АДСИЦ

30 септември 2025 г.



СЪДЪРЖАНИЕ

Междинен самостоятелен отчет за всеобхватния доход	3 стр.
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	4 стр.
Междинен самостоятелен отчет за паричен поток	5 стр.
Междинен самостоятелен отчет за промените в капитала	6 стр.
Обща корпоративна информация	7 стр.
Подбрани пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет	7 стр.
Счетоводна политика	7 стр.
Приложения към самостоятелен финансовия отчет	8 стр.

**Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и
другия всеобхватен доход**

	Бележки	30 септември 2025 хил. лв.	30 септември 2024 хил. лв.
Приходи	15	669	116
Печалба от продажба на нетекущи активи	16	155	48
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	4	568	1 463
Разходи за материали	17	(4)	(6)
Разходи за външни услуги	18	(143)	(153)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7	(54)	(58)
Разходи за персонала	19	(18)	(27)
Други разходи	20	(293)	(277)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби	8	-	47
Печалба от оперативна дейност		880	1 153
Финансови разходи	21	(799)	(1 074)
Печалба за периода		81	79
Общо всеобхватна печалба за периода		81	79
Доход на акция:	22	лв. 0.05	лв. 0.04

Съставител: _____
/Стекла Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 октомври 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

		30 септември 2025	31 декември 2024
Активи	Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	4	37 677	37 109
Машини и съоръжения	7	1 066	1 120
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 428	9 398
		48 171	47 627
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	8	567	16
Предплащания и други активи	9	13	9
Пари и парични еквиваленти	10	133	152
		713	177
Активи, държани за продажба	5	19 079	25 479
Общо активи		67 963	73 283
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11	1 800	1 800
Премиен резерв	12	10 912	10 912
Натрупана печалба		7 678	7 597
		20 390	20 309
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	21 575	21 092
		21 575	21 092
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	13	3 139	8 788
Търговски и други задължения	14	22 858	23 093
Краткосрочни задължения към свързани лица	23.1	1	1
		25 998	31 882
Общо пасиви		47 573	52 974
Общо собствен капитал и пасиви		67 963	73 283

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 октомври 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	30 септември 2025	30 септември 2024
Пояснение	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от наеми и продажба на инвестиционни имоти, включително аванси и обезщетения	6 822	9 432
Плащания за покупка на инвестиционни имоти, включително предоставени аванси	-	(3 184)
Плащания към доставчици	(218)	(611)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(21)	(25)
Постъпления от/(плащания за) данъци различни от данък върху дохода, нетно	(611)	65
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност, нетно	(7)	52
Нетен паричен поток от оперативна дейност	5 965	5 729
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(30)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(30)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	1 900	3 208
Плащания по получени заеми	(7 034)	(8 063)
Платени лихви и такси по заеми	(820)	(1 265)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 954)	(6 120)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(19)	(391)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	152	655
Пари и парични еквиваленти в края на периода	133	264

Съставител: _____
/Стефа Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 октомври 2025 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 800	10 912	7 597	20 309
Печалба за периода	-	-	81	81
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	81	81
Салдо към 30 септември 2025 г.	1 800	10 912	7 678	20 390

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 800	10 912	7 312	20 024
Печалба за периода	-	-	79	79
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	79	79
Салдо към 30 септември 2024 г.	1 800	10 912	7 391	20 103

Съставител: _____
/Стеля Григорова/

Изпълнителен директор: _____
/Антония Видинлиева/

Дата на съставяне: 30 октомври 2025 г.

Пояснения към междинен самостоятелен финансов отчет

1. Обща корпоративна информация

Премиер Фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната му дейност се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 148006882. Седалището и адресът му на управление е гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 5, ет. 2.

Премиер Фонд АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с № 19-ДСИЦ от 3 април 2006 г.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Деница Димитрова Кукушева – председател на Съвета на директорите;
- Антония Стоянова Видинлиева – член на Съвета на директорите;
- Десислава Великова Иванова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Антония Стоянова Видинлиева.

Към 30 септември 2025 г. Дружеството има един служител, назначен по трудов договор.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Премиер Фонд АДСИЦ е Стор Мениджмънт 1 ЕООД. Банка – депозитар е Тексим Банк АД.

Акциите на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Премиер Фонд АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 30 септември 2025 г. капиталът на Дружеството е 1 799 999 лв., разпределен в 1 799 999 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1.00 лв. за една акция. Основен акционер е Нео Лондон Капитал АД притежаващ 51.42 % от капитала на дружеството. Дружеството не притежава собствени акции.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

2.1. Основни положения

Междинният самостоятелен финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този междинен самостоятелен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 септември 2025 г.

септември 2025 г. и не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Междинният самостоятелен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация към 30 септември 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Междинният самостоятелен финансов отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация към 30 септември 2024 г. и за годината приключила на 31 декември 2024 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 октомври 2025 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен самостоятелен финансов отчет не е заверен от одитор.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

Информацията за отделните сегменти към 30 септември 2025 г. може да бъде анализирана, както следва:

	Недвижими имоти 30 септември 2025 хил. лв.	Специализирани дружества 30 септември 2025 хил. лв.	Общо 30 септември 2025 хил. лв.
Приходи	669	-	669
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	-	155
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	568	-	568
Приходи на сегмента	1 392	-	1 392
Разходи за материали	(4)	-	(4)
Разходи за външни услуги	(141)	(2)	(143)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(54)	-	(54)
Разходи за персонал	(18)	-	(18)
Други разходи	(293)	-	(293)
Оперативна печалба/(загуба) от сегмента	882	(2)	880
Финансови разходи	(799)	-	(799)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	83	(2)	81
Активи на сегмента	58 535	9 428	67 963
Пасиви на сегмента	47 573	-	47 573

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност; предоставени аванси за придобиване на недвижими имоти и разходи по издаване на проект и разрешително за строеж на инвестиционен имот.

Премиер Фонд АДСИЦ
Междинен самостоятелен финансов отчет
30 септември 2025 г.

Справедливата стойност е определена от лицензирани оценители на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	51 566
Новопридобити, чрез покупка	4 543
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	1 629
Инвестиционни имоти, рекласифициране като държани за продажба	(29 080)
Трансфер от активи, държани за продажба	10 001
Предоставен аванс за придобиване на инвестиционни имоти	(1 550)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	37 109
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	568
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	37 677

Като инвестиционни имоти в междинния самостоятелен отчет за финансовото състояние на Дружеството са представени недвижими имоти, находящи се в град Априлци, град Балчик, гр. София р-н Витоша в.з. Бояна, град София р-н Витоша, ул. Иван Милев, град Варна, с. Яребична (общ. Аксаково, област Варна), с. Стамболово (общ. Хасково), в община Перник, община Павликени и гр. Самоков.

Всички имоти на Дружеството се отчитат като инвестиционни имоти.

Дружеството отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми към 30 септември 2025 г. в размер на 111 хил. лв. (30 септември 2025 г.: 107 хил. лв.) са включени в междинния самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 267 хил. лв. са отнесени на ред „Други разходи”.

5. Активи, държани за продажба

	Търговски и бизнес имоти, машини и съоръжения в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	9 352
Излезли чрез продажба	(2 952)
Трансфер от инвестиционни имоти	29 080
Трансфер към инвестиционни имоти	(10 001)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	25 479
Излезли чрез продажба	(6 400)
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	19 079

Инвестиционните имоти държани за продажба в междинния самостоятелен финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Русе, община Свиленград, община Видин, община Кула, община Брегово, община Димово, община Котел, община Червен бряг, община Бяла Слатина, община Плевен, община Сухиндол.

През април 2025 г. Дружеството продаде собствен недвижим имот, находящ се в гр. Добрич.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Място на дейност	30 септември 2025 г.		31 декември 2024 г.	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Грийнхаус Стрелча ЕАД	България	9 428	100	9 398	100
		<u>9 428</u>		<u>9 398</u>	

Премиер Фонд АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени, в междинния самостоятелен финансов отчет на Дружеството по себестойност.

На 30 юни 2025 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Грийнхаус Стрелча ЕАД. Основният капитал е увеличен от 8 900 хил. лв., разпределени на 89 000 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева на 8 930 хил. лв., разпределени на 89 300 дяла, всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

7. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията на Дружеството включват машини и съоръжения, находящи се в с. Стамболово (област Хасково) и в с. Яребична (община Аксаково). Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 420	1 420
Салдо към 30 септември 2025 г.	<u>1 420</u>	<u>1 420</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2025 г.	(300)	(300)
Амортизация за периода	(54)	(54)
Салдо към 30 септември 2025 г.	<u>(354)</u>	<u>(354)</u>
Балансова стойност към 30 септември 2025 г.	<u>1 066</u>	<u>1 066</u>
	Машини и съоръжения хил. лв.	Общо хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	<u>1 420</u>	<u>1 420</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2024 г.	(222)	(222)
Амортизация за периода	(78)	(78)
Салдо към 31 декември 2024 г.	<u>(300)</u>	<u>(300)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	<u>1 120</u>	<u>1 120</u>

Всички разходи за амортизация и обезценка (или възстановяване, ако има такива) са включени в междинния самостоятелен финансов отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

8. Търговски и други финансови вземания

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договор за наем	4	11
Вземания от доставчици, брутна сума преди обезценка	15	15
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(15)</i>	<i>(15)</i>
Вземания от доставчици, нетно	-	-
Други вземания	563	5
Търговски и други финансови вземания	567	16

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

През текущото тримесечие Дружеството е начислило суми с обезщетителен характер в размер на 558 хил. лв. по прекратени предварителни договори за покупко-продажба на нетекущи активи с контрагенти за неспазени условия по тях, с цел да защити интересите на инвеститорите си.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на периода	(15)	(62)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	47
Салдо в края на периода	(15)	(15)

9. Предплащания и други активи

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	4	1
Застраховки	9	8
Други активи, нефинансови	13	9

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	133	152
Пари и парични еквиваленти	133	152

11. Акционерен капитал

Към 30 септември 2025 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 799 999 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото

събрание на акционерите на Дружеството. Няма промяна в регистрирания капитал на Дружеството през периода.

Към 30 септември 2025 г. акционерния капитал на Дружеството е разпределен както следва:

	30 септември 2025 г.	
	Брой акции	%
Нео Лондон Капитал АД	925 496	51.42
УПФ „ЦКБ-Сила“	122 910	6.83
Други юридически лица акционери с участие под 5 %	751 190	41.73
Други физически лица акционери с участие под 5%	403	0.02
	1 799 999	100

12. Премиян резерв

Премийният резерв в размер на 10 912 хил. лв. е формиран вследствие на увеличение на капитала на Дружеството. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Дружеството в размер на 10 925 хил. лв., и намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 13 хил. лв.

13. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	21 468	20 955
Лихви с отсрочено плащане	107	137
Общо балансова стойност	21 575	21 092
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	1 093	4 739
Облигационен заем	2 000	4 000
Лихви и такси	72	79
Сkonto	(26)	(30)
Общо балансова стойност	3 139	8 788

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството е страна по следните договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – Референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 5 200 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 май 2027 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 9 800 хил. лв.;
- Срок на кредита – 30 октомври 2028 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и други инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 640 хил. евро;
- Срок на кредита – 20 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – евро;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита.

През месец март 2025 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 600 хил. лв.;
- Срок на кредита – 25 септември 2029 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение - ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита и на други имоти на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 12 000 хил. лв.;
- Срок на кредита – 18 юни 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПКККК (референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 7 600 хил. лв.;

- Срок на кредита – 15 декември 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – следваща по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството и залог на акции от капитала на дъщерно дружество.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 2 700 хил. лв.;
- Срок на кредита – 21 февруари 2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот, закупен със средства от кредита

Банков кредит за рефинансиране на съществуващ кредит и оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 1 900 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 февруари 2030 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционен имот собственост на дружеството.

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Премиер фонд АДСИЦ от 07.12.2017 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 44 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100024178;
- Размер на облигационната емисия – 20 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 20 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – 4,50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 15 декември 2025 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – първа по ред ипотека на инвестиционни имоти собственост на дружеството;

Задължението по лихви е в размер на 48 хил. лв.

14. Търговски и други задължения

	30 септември 2025	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	1	25
Други финансови задължения	4 215	4 363
Финансови пасиви	4 216	4 388
Данъчни задължения	103	195
Получени аванси	18 527	18 476
Предплатени наеми	3	23
Други нефинансови задължения	9	11
Нефинансови пасиви	18 642	18 705
Текущи търговски и други задължения	22 858	23 093

Към края на отчетния период Дружеството е получило аванси в общ размер на 18 527 хил. лв., във връзка с продажба на собствени недвижими имоти.

15. Приходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	111	107
Приходи от начислени суми с обезщетителен характер	558	7
Други приходи	-	2
Приходи	669	116

16. Печалба от продажба на нетекущи активи

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	6 555	3 000
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(6 400)	(2 952)
Печалба от продажба на нетекущи активи	155	48

17. Разходи за материали

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за ел. енергия	(4)	(6)
Разходи за материали	(4)	(6)

18. Разходи за външни услуги

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за регулаторни и други такси	(14)	(21)
Такси трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	(37)	(36)
Лицензирани оценки на инвестиционни имоти	(12)	(12)
Застраховки	(15)	(15)
Нотариални такси	(5)	(12)
Разходи за охрана	(37)	(37)
Други разходи за външни услуги	(23)	(15)
Независим финансов одит	-	(5)
Разходи за външни услуги	(143)	(153)

19. Разходи за персонала

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(15)	(23)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(4)
Разходи за персонала	(18)	(27)

20. Други разходи

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(267)	(261)
Разходи за лихви, глоби, неустойки	(8)	(6)
Други	(18)	(10)
Други разходи	(293)	(277)

21. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(745)	(1 017)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(745)	(1 017)
Банкови такси и комисионни	(54)	(57)
Финансови разходи	(799)	(1 074)

22. Печалба на акция

Печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на печалбата на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Печалба за периода (в лв.)	81 000	79 000
Среднопретеглен брой акции	1 799 999	1 799 999
Основна печалба от акция (в лв.)	0.05	0.04

23. Разчети и сделки със свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2025 г. включват дъщерните дружества и ключовия управленски персонал.

23.1. Сделки и разчети с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва изпълнителния директор и членовете на Съвета на директорите.

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за възнаграждения	(14)	(13)
Разходи за осигуровки	(3)	(3)

Към 30 септември 2025 г. текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 1 хил. лв. и представляват неизплатени възнаграждения.

23.2. Сделки с дъщерни дружества

	30 септември 2025	30 септември 2024
	хил. лв.	хил. лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	30	-

24. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществявало инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

25. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния самостоятелен финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 октомври 2025 г. не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните:

✓ наведено на 24 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Дружеството е взето решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро.

✓ Наведено на 28 октомври 2025 г. заседание на Съвета на директорите на Дружеството е взето решение за свикване на първо облигационно събрание за горещитираната емисия облигации.

Изпълнителен директор:
/Антония Видинлиева/